



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE
DI TORINO

SEZIONE 24

riunita con l'intervento dei Signori:

<input type="checkbox"/>	OGGE'	ALBERTO	Presidente
<input type="checkbox"/>	RINALDI	ETTORE	Relatore
<input type="checkbox"/>	RETROSI	YVONNE	Giudice
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull' appello n° 1458/09
depositato il 09/10/2009
- avverso la sentenza n° 11/01/2009
emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di NOVARA
contro: AGENZIA ENTRATE UFFICIO BORGOMANERO

proposto dal ricorrente:
POLITO DOMENICO
VIA DEI MILLE N. 17 28021 BORGOMANERO NO

Atti impugnati:
AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 17110/2008 REGISTRO 2008

SEZIONE

N° 24

REG.GENERALE

N° 1458/09

UDIENZA DEL

02/12/2010

ore 15:00

SENTENZA

N°

13/24/11

PRONUNCIATA IL:

2.12.2010

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

10.2.2011

Il Segretario

IL SEGRETARIO DI SEZIONE

(Emanuela Costa)

Conclusioni parte appellante

In accoglimento dell'appello e in totale riforma della sentenza impugnata venga dichiarato nullo e annullato l'avviso di liquidazione n. 17110/2008 emesso dall'Agenzia delle Entrate di Borgomanero.

Conclusioni parte appellata – Agenzia delle Entrate – Ufficio di Borgomanero

Rigettare l'appello e confermare la legittimità della sentenza impugnata.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Al notaio dott. Polito Domenico è stato notificato in data 23.7.2008 avviso di liquidazione di imposta di registro ex art. 10 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986 dovuta su atto di compravendita rogato in data 19.6.2008. In particolare l'Ufficio ravvisava dall'esame di detto atto l'enunciazione di un precedente contratto preliminare di vendita per il quale le parti avevano ommesso la prescritta registrazione. Ex art. 3 D.Lgs 463/1997 l'avviso di liquidazione per la integrazione dell'imposta veniva notificata al notaio rogante.

Veniva proposto ricorso eccependo la violazione dell'art. 2 DPR 131/1986 in quanto l'avviso avrebbe tassato una mera dichiarazione di scienza riportata nel contratto di compravendita.

La Commissione provinciale di Novara con sentenza 11/01/09, depositata il 18.2.2009, respingeva il ricorso motivando che il notevole lasso di tempo (quasi due anni) intercorrente tra il pagamento e la stipula della compravendita consente legittimamente di ritenere che tra le parti sia intercorso un accordo preliminare che doveva essere sottoposto a tassazione e che invece non è stato registrato.

Propone appello il contribuente con atto notificato all'Ufficio il 21.9.2009, deducendo i seguenti motivi:

- 1) Violazione e falsa applicazione dell'art. 2729 cod. civ. in relazione all'art. 1351 cod. civ. in quanto la motivazione esplicitata dalla sentenza è basata esclusivamente su una presunzione e cioè del pagamento fatto ante decreto Bersani (fatto noto) e ritenendo provata l'esistenza di un preliminare scritto (fatto ignoto) in virtù unicamente del tempo trascorso. Si tratta di presunzione semplice che difetta dei requisiti di precisione, gravità e concordanza. Una sola presunzione non può avere tali caratteristiche e un pagamento del corrispettivo pattuito molto tempo prima dell'atto può benissimo avvenire con modalità diverse dalla redazione di un preliminare come ad esempio una proposta irrevocabile d'acquisto con contestuale offerta della somma a titolo di prezzo. L'art. 1351 cod. civ. prescrive a pena di nullità che i preliminari immobiliari adottino la stessa forma dell'atto definitivo e cioè la forma scritta. L'obbligo della forma scritta esclude la possibilità di provarne l'esistenza e contenuto a mezzo di prova testimoniale e conseguentemente ex art. 2729 cod. civ. non è ammessa la prova per presunzioni.
- 2) Violazione e falsa applicazione art. 2 DPR 131/1986 in relazione all'art. 1.4 legge 206/2006 integrato dall'art. 35 comma 22 legge 223/06 (legge Bersani), tale ultima norma prescrive l'obbligo dei contraenti di ogni vendita immobiliare l'obbligo di rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale si indicano in maniera analitica le modalità di pagamento del corrispettivo. Tale dichiarazione di per sé è esente da tassa di registro. La norma citata trova applicazione per i pagamenti effettuati a decorrere dal 4.7.2006. Questo quindi impone di indicare in atto che il pagamento risulta effettuato in data anteriore al 4.7.2006 ogni volta che esso viene dichiarato in modo non analitico e avvenuto antecedentemente a tale data. L'art. 2 della legge di Registro assoggetta a tassa gli atti indicati nella Tariffa se redatti per scritto. Le dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà non sono atti negoziali, quali quelli soggetti a Registro, ma mere dichiarazioni di scienza e non di volontà, tale dichiarazione poi essendo imposta per legge e non avendo contenuto patrimoniale non è tassabile e comunque esclusa dall'art. 1 legge 390/71. L'Ufficio ritiene



che tale dichiarazione debba essere valutata nel contesto dell'atto e quindi assume un contenuto patrimoniale, ma ciò osta con la previsione dell'art. 1 legge 390/71 e art. 2 Legge Registro.

- 3) Violazione e falsa applicazione dell'art. 3, comma 2 e 22 d.p.r. 131/86 in relazione all'art. 1351 cod. civ.. Secondo l'Ufficio la dichiarazione resa sul pagamento manifesta apertamente un contratto preliminare di compravendita fatto oralmente e non assoggettato a tassazione in termine fisso. Secondo l'art. 1351 cod. civ. i preliminari di vendita immobiliare devono essere fatti per scritto a pena di nullità, l'art. 3 comma 2 DPR 131/86 nella sua generica previsione è ritenuto unanimamente in dottrina e giurisprudenza riguardare la locazione e le cessioni o affitti di azienda. L'art. 22 citato riguarda disposizioni contenute in atti scritti. Il termine "enunciare" di tale norma non significa come intende l'Ufficio che "lascia intendere l'esistenza" e dovrebbe esserci un richiamo specifico a un precedente atto negoziale. L'atto in esame parla solo di un pagamento avvenuto prima di una certa data. Il contesto dell'atto è una vuota enunciazione di principio se non viene indicato in quali dichiarazioni rese dalle parti o in quali clausole contrattuali è ravvisabile in modo univoco l'esistenza di un preliminare non registrato.
- 4) Eccesso di potere per travisamento dei fatti- Non esistendo un contratto preliminare dare una valenza diversa da quello dichiarato dalle parti significa operare un travisamento dei fatti
- 5) Violazione art. 41, comma 2 e 69 DPR 131/86- la somma pretesa dall'Ufficio è errata in quanto la registrazione del preliminare è di € 168,00 poiché la somma pagata è di € 180,00 e non € 2690,00 come dice l'Ufficio. La percentuale dello 0,50% ex art. 6 Tariffa porta come risultato € 5,40 non arrotondabile alla minima solo per l'imposta principale e non per la caparra. La sanzione pecuniaria (120%) va applicata alla tassa prevista per il preliminare e cioè € 168,00.

Con memoria di costituzione in giudizio L'ufficio chiede respingersi l'appello e preliminarmente eccepisce l'inammissibilità del motivo d'appello sub. 5 in quanto motivo nuovo rispetto a quelli sollevati con il ricorso introduttivo.

Con riguardo al motivo sub 1- Il giudice di primo grado ha utilizzato una regola di esperienza data dal notevole lasso di tempo tra pagamento e stipula dell'atto giustificabile solo da un accordo preliminare tra le parti. Non viene dal contribuente nessuna altra giustificazione idonea. Con riguardo al motivo sub. 2- E' vero che la dichiarazione resa trae origine dalla norma di legge che impone di indicare analiticamente le modalità di pagamento se effettuate dopo il 4.7.2006, ma tale dichiarazione ha un significato univoco ed è da inserire naturalmente nel contesto dell'atto stipulato ad oltre due anni dal pagamento. Appare difficile sostenere che la società acquirente nel 2006 abbia versato la somma senza che parte venditrice si obbligasse con contratto preliminare a vendere nel 2008 i terreni agricoli indicati nell'atto definitivo. Non viene tassata la dichiarazione di scienza, ma il fatto che dall'atto emerge l'esistenza di un altro atto non registrato. Con riguardo al motivo sub. 3- integra l'ipotesi di enunciazione prevista dall'art. 22 DPR 131/86 anche dalle dichiarazioni delle parti risulti in modo univoco l'esistenza di un altro atto non registrato. Con riguardo al motivo sub. 4- si respinge l'accusa di arbitri ed eccessi di potere.

Alla pubblica udienza le parti hanno confermato le rispettive conclusioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre dare atto che l'avviso di liquidazione si riferisce come emerge chiaramente dall'atto impugnato e dalle memorie dell'Ufficio a due diverse

compravendite aventi ad oggetto diversi appezzamenti di terreno e parti diverse entrambe risultanti dall'atto notarile 19.6.2008.

L'appello è da accogliere.

I requisiti che deve possedere una presunzione semplice sono di gravità, precisione e concordanza. Nel caso di specie sarebbe l'adozione di una regola di esperienza secondo cui il notevole lasso di tempo intercorso tra pagamento e rogito presuppone l'esistenza di un preliminare scritto, tale regola tuttavia difetta di precisione e di concordanza, di precisione perché in effetti potrebbe essere intercorso altro negozio giuridico come l'accettazione di una offerta irrevocabile d'acquisto e contestuale versamento del prezzo, ipotesi plausibile considerando la limitata entità del prezzo corrisposto anch'esso plausibile trattandosi di terreni agricoli di limitata estensione. La concordanza poi dovrebbe esservi con altri indizi o fatti che nel caso di specie non sono indicati e non emergono dall'atto. La dichiarazione trascritta, da cui l'Ufficio arguisce l'esistenza di preliminari scritti non registrati, poi appare del tutto generica e di stile ed apposta solo per obbligo di legge e non manifesta alcuna preesistente volontà negoziale. L'onere probatorio incombe all'Ufficio e prove diverse non possono certamente richiedersi al notaio rogante.

La pretesa tributaria appare quindi ingiustificata.

Si dichiarano compensate le spese processuali stante la oggettiva difficoltà interpretativa di norme fiscali e sostanziali e la novità della questione.

P.Q.M.

La Commissione Tributaria Regionale accoglie l'appello. Spese compensate.

Torino, 2.12.2010

IL RELATORE



IL PRESIDENTE

